

# B E G R Ü N D U N G

## zur 10. Änderung des Bebauungsplanes

### Nr. 8 „Morsell II“

---

#### 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:

Am 23.09.2002 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 „Morsell II“ zu ändern.

Es handelt sich um die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

#### 2. ÄNDERUNGSBEREICH:

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung bezieht sich auf das Grundstück Buchenallee 18.

#### 3. ÄNDERUNGSANLASS UND -ZIEL:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 ist als Allgemeines Wohngebiet und in einem Teilbereich als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Das Grundstück Buchenallee 18 liegt im WA-Gebiet.

Nach § 13 der Baunutzungsverordnung sind in Allgemeinen Wohngebieten neben den in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen auch in Gebäuden **Räume** für freie Berufe (z. B. Ärzte, Anwälte, Ingenieure etc.) zulässig, wobei diese Nutzungen nach der geltenden Rechtsprechung jedoch nicht mehr als die **halbe** Zahl der Wohnungen und nicht mehr als die **Hälfte** der Wohnfläche in Anspruch nehmen dürfen.

Um die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Ingenieurbüros in einem **gesamten Gebäude** zu schaffen, könnte die Nutzungsart geändert werden in „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“. Dadurch würde jedoch der Gebietscharakter geändert.

Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung soll eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht werden. Die Ausnahme soll jedoch nicht für Heilberufe und Berufe zur Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten gelten, da diese Berufe erfahrungsgemäß einen starken Besucherverkehr nach sich ziehen.

Durch die Ausnahmeregelung wird der in einem Gebäude mögliche Anteil einer in diesem Gebiet allgemein zulässigen Nutzung zwar erhöht, jedoch sind nachteilige Auswirkungen, z. B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, nicht zu erwarten, wenn diese Ausnahme nicht für Heilberufe und Berufe zur Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten gelten soll.

#### **4. VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRSANLAGEN**

Zusätzliche öffentliche Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie Verkehrsanlagen werden nicht erforderlich.

#### **5. IMMISSIONEN/ALTLASTEN:**

Immissionsbelastungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **6. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE:**

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

**48341 Altenberge, im Oktober 2002**

**DER BÜRGERMEISTER**

  
(Schipper)